College van B & W
Gemeente Nijmegen
T.a.v. de heer M. Muntjewerff
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Uw brief van	20-12-2018	Behandeld door	H.G.J. Korfage
Uw kenmerk		Doorkiesnummer	(026) 32 60 151
Zaaknummer	82482	Onderwerp	Vooroverleg bestemmingsplan Nijmegen Ressen
Bijlage(n)			
Datum	14 januari 2019		

Geacht college,

Naar aanleiding van het vooroverleg voor het concept bestemmingsplan Nijmegen Ressen (bouwmarkt Keizer Augustusplein) ontvangt u hierbij de reactie van de gemeente Lingewaard. Over de ontwikkeling van de locatie Ressen heeft u met de provincie Gelderland afspraken gemaakt over de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen. Deze zijn per brief van 14 november 2019 aan Gedeputeerde Staten door u bevestigt.

Op 28 november 2017 (zaaknummer 42347) hebben wij u per brief een reactie gestuurd over de ladderonderbouwing van de grootschalige bouw/tuinmarkt bij Ressen. In deze brief staan de volgende punten, die wij van groot belang vinden om in het bestemmingsplan te laten vastleggen:
- Er is maximaal 8.000 m2 wvo bouwmarkt en maximaal 4.000 m2 wvo tuinmarkt toegestaan.
- De bouwmarkt/het tuincentrum, het restaurant en het tankstation krijgen een specifieke bestemming. De gemeente Nijmegen zet een streep door de ontwikkeling van een eventuele 2e fase van het gebied (en daarmee van de realisatie van een retailpark).
- Tussen de kern Ressen en de bouw/tuinmarkt wordt een groene parkachtige bufferzone ingericht. Wij hebben daarbij specifiek verzocht om te kiezen voor een hoogwaardige ontwikkeling en geen volkstuinen toe te staan.
- Er is maximaal 10% van het winkelvloeroppervlakte (wvo) nevenassortiment toegestaan tot een maximum van 100 m2 wvo (zoals is opgenomen in het RPD van 2013).
- De totale ontwikkeling van de functies bouwmarkt/tuincentrum, tankstation en restaurant bedraagt maximaal 5,5 ha exclusief de verkeersontsluiting.

U heeft op 3 april 2018 schriftelijk bevestigd dat u de afspraken met de provincie serieus zult nemen. Een aantal afspraken zien wij verwerkt in het concept bestemmingsplan Een aantal punten zijn wat ons betreft nog onvoldoende of niet ingevuld of voldoen niet aan de afspraken:

- **Maximale oppervlakte.** In het Regionaal Programma Werklocaties Arnhem Nijmegen (RPW) is maximaal 20.000 m2 bvo beschikbaar gesteld voor de ontwikkeling van een bouwmarkt en tuinmarkt op de locatie Ressen. In het concept bestemmingsplan Nijmegen Ressen (bouwmarkt Keizer Augustusplein) is de totale ontwikkeling van de bouw- en tuinmarkt 20.900 m2 bvo (10.500 m2 bvo bouwmarkt, 4.900 m2 bvo drive in, 5.500 m2 bvo tuinmarkt). Dit zijn meer m2 dan afgesproken. Zowel de bouwmarkt als het tuincentrum worden groter dan afgesproken c.q. maximaal toegestaan. De

effecten daarvan zijn voor de bestaande bouwmarkten/tuincentra in Lingewaard en Overbetuwe. Wij hebben bezwaar tegen deze toename en wij verzoeken u het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de maximaal 20.000 m2 bvo. Procedureel wijkt u af van het in de regio afgesproken aantal m2.

- Onduidelijk is wie de eigenaar respectievelijk beheerder wordt van de bestemming groen- park?

- **Parkachtige inrichting**. U heeft met de provincie Gelderland en met onze gemeente afgesproken dat het deel van de locatie Ressen, dat niet wordt bestemd voor het tankstation, restaurant en bouwmarkt parkachtig zal worden ingericht. Qua ruimtelijke structuur observeren wij een overgang van bebouwd naar niet bebouwd gebied: een geleidelijke overgang van de stad naar buurtschap Ressen. Uit de regels blijkt dat u volkstuinen tot een parkachtige inrichting rekent. Onze ervaring is dat volkstuinen veelal ruimtelijke rommelzones worden. Wij verzoeken u om de regels zodanig aan te passen, dat volkstuinen op zichtlocaties niet mogelijk zijn. Wij zouden graag meer opheldering terug zien over kwaliteitseisen en of invulling van de bestemming ‘’groen en park’’. Want naast een geleidelijke overgang met streekeigen beplanting zijn ook parkeren, volkstuinen en erfafscheidingen van 7 meter mogelijk.
- **Toelichting versus regels.** In de toelichting zien wij voornemens verwoord over de landschappelijke inrichting en stedenbouwkundige kwaliteit. Wij zien in artikel 4.3.2. een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor wat betreft de groenvoorziening, een beplantingsplan is echter nog niet aan de bijlagen toegevoegd. Het zou “Green Capital” Nijmegen sieren om wat meer kwaliteit te halen uit groene en duurzaamheidsinitiatieven. In Nijmegen-Noord lijkt het ons de moeite waard om nieuwe ontwikkelingen en initiatieven te benutten om van hun eigen perceel / omgeving wat te maken, meer dan “geparkeerde auto’s onder boompjes”. Teksten als de invulling van het (landschappelijke) gebied kent een passende maat en schaal, grote gebaren met een herkenbare en in het oog springende detaillering aan de zijde van de snel passerende passant op de Mauritssingel’’ zijn erg wollig, maar geven geen beeld wat er straks te zien is. In de regels is niet te zien waaruit de parkachtige uitstraling bestaat.
- **Beeldkwaliteitsplan** In de toelichting wordt enerzijds verwezen naar een beeldkwaliteitsplan, maar een bladzijde erna wordt opgemerkt dat er nog geen beeldkwaliteitsplan is. In de bijlagen treffen wij geen plan aan. Hornbach vestigingen staan bekend om hun knaloranje kleur. Wij hadden graag op hoofdlijnen een beeld gekregen van de stedenbouwkundige kwaliteiten van een (oranje) bouwmarkt in een parkachtige setting.
- **Duidelijkheid over oppervlakten.** De regels van het concept bestemmingsplan kunnen tot begripsverwarring van bruto vloeroppervlakte (bvo) en m2 leiden. Wat ons betreft maken ondergeschikte detailhandel, ondersteunende horeca, ondergeschikte kantoren, opslag en uitstraling integraal onderdeel uit van de bouwmarkt/tuincentrum en het maximaal aantal van 20.000 m2. Wij verzoeken u in het bestemmingsplan nadrukkelijk aan te geven dat de bovengenoemde categorieën onderdeel zijn van de maximaal 20.000 m2 bvo.
- **Specifieke bestemmingen**. Zowel de bouwmarkt, het tankstation als het restaurant krijgen een bestemming ‘’gemengd’’ met een nadere functieaanduiding. Hierover moet geen discussie kunnen ontstaan. Wij vinden daarom dat er voor de bouwmarkt de bestemming detailhandel met een specifieke vorm van detailhandel - bouwmarkt moet worden gekozen. Er moeten niet zo maar m2 tuincentrum of voor een drive in bouwmarkt
- **Branchevreemde artikelen**. In de toelichting staat beschreven dat branchevreemde artikelen zeer beperkt mogelijk zijn. Hierbij wordt verwezen naar de regionale afspraken: te voeren tot maximaal 10% van de winkelverkoopoppervlakte met een maximum van 100 m2 wvo. Wij zien de huidige regionale afspraken graag geborgd in de regels van dit bestemmingsplan. Daarbij de vraag of hiervoor artikel 4.1 sub e is opgenomen. Zo nee ,dan kunnen wij dit sublid, gelet op de begripsomschrijving, niet volgen.-

gemeente lingewaard

We vertrouwen erop dat u onze opmerkingen verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Mochten er naar aanleiding van deze reactie vragen zijn kunt u contact opnemen met Hans Korfage, senior beleidsmedewerker economie: T 0622213494

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Lingewaard,

de secretaris,	de burgemeester,
drs. J. Wijnia	M.H.F. Schuurmans-Wijdeven